



► **Nr. VO/2021/10488**  
**öffentlich**

Lübeck, 28.09.2021

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.651 - Gebäudemanagement**

**Bearbeitung:** Heike Brons-Schnell (E-Mail: heike.brons-schnell@luebeck.de Telefon: 122-6575)

**Freigabe zur Fortsetzung des Projektes "Ersatzneubau GGS St. Jürgen im Mönkhofer Weg 95 in 23562 Lübeck" aufgrund Überschreitung der Projektkosten von >175.000 EUR des veranschlagten Gesamtbudgets**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.10.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.11.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
09.11.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Baumaßnahme „Ersatzneubau GGS St. Jürgen“ am Standort Mönkhofer Weg 95 mit Mehrkosten von 850.000 € fortzusetzen.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
4.401 Schule und Sport	Zustimmung
5.660 Stadtgrün und Verkehr	Zustimmung

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja  
 Nein-

Begründung:

Eine Beteiligung der Schüler:innen ist bereits vor Beginn der Maßnahme erfolgt. Im Zuge der Leistungsphase 0 in 2015 wurde mit Lehrerschaft und Elternvertretern eine Beteiligung durchgeführt, um die Interessen der Schüler:innen mit zu berücksichtigen.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig

<input checked="" type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch: Mehrkosten > 175.000 €
-------------------------------------	---

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung: Durch die Verdunstung und Versickerung des Regenwassers von der gesamten Dachfläche des Neubaus sowie des Regenwassers der gesamten Schulhoffläche wird das Regenwassersiel entlastet und die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung ressourcenschonend beeinflusst.

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

--

## **Begründung:**

### **1 Allgemeines**

Es wird Bezug auf die Beschreibung der Baumaßnahme der Vorlage VO/2020/08642 vom 26.03.2020 als Freigabe zur Fortsetzung wegen Kostenüberschreitung genommen.

#### **1.1 Zeitliche Übersicht**

EW-Bau:	November 2017
Projektfreigabe zur Umsetzung des Projektes:	25.09.2018 - VO/2018/06363
Baubeginn:	Februar 2019
Freigabe zur Fortsetzung wegen Kostenüberschreitung:	26.03.2020 - VO/2020/08642
Übergabe Gebäude an Nutzer:	15.04.2021

#### **1.2 Aktueller Stand der Maßnahme**

In den Sommerferien 2021 wurden die Arbeiten am Gebäude so weit abgeschlossen. Bereits im April 2021 wurde die Schulunutzung aufgenommen.

Die Arbeiten im Bereich der Außenanlagen sind in einigen Bereichen fertig gestellt, diese wurden für die Schüler:innen frei gegeben.

Die Erstellung des Fahrradstellplatzes für ca. 1.100 Schüler:innen auf der ehemaligen Baustelleneinrichtungsfläche sowie die Zufahrt über den Klosterhof ist derzeit noch provisorisch hergerichtet. Derzeit wurde der Aufbau der Stichstraße nur als Schottertragschicht ausgeführt, die, je nach Witterung, verschlammt oder zu Staubemissionen führt.

Die Vegetationsflächen müssen noch ausgeführt werden und es stehen noch ergänzende Maßnahmen an, wie z. B. die Außenmöblierung (Oberstufenschulhof).

#### **1.3 Kostenentwicklung**

Nach der ersten erfolgten Freigabe wegen Kostenüberschreitung im März 2020 entwickelte sich das Projekt zunächst konstant im Bereich des genehmigten Budgets weiter. Im weiteren

Verlauf des Jahres 2020 prägte jedoch die Corona-Pandemie das Baugeschehen, es wurde versucht, Mehrkosten im Bereich der 3 % Umsatzsteuerreduzierung aufzufangen. Aufgrund von Lieferengpässen und Mitarbeiter:innenausfällen kam es jedoch zum zeitlichen Verzug, der die Schlussrechnungsstellungen bis über das erste Halbjahr 2021 hinaus bewirkte. Es liegen Schlussrechnungen vor, die aufgrund von Mehrmengen Kostenüberschreitungen aufweisen. Außerdem waren Nachtragsleistungen erforderlich, um den funktionsgerechten Bau zu ermöglichen.

Projektbegleitend wurde von den Planenden und durch das GMHL während der gesamten Bauzeit sondiert, ob Einsparungen in der Umsetzung der Maßnahme erfolgen können. Diese wurden soweit möglich unter Wahrung der Nutzer:innenanforderungen umgesetzt. Die Kostenübersicht der Schlussrechnungsphase der allein ca. 30 hochbaulichen Gewerke gestaltete sich zudem schwierig, da eine Vielzahl an einbehaltenen und strittigen Beträgen, Minderungen, Forderungen erst nun final geklärt werden konnten.

Die aktuellen Kosten stellen sich nach Kostengruppen im Vergleich zur EW-Bau 2017 und zur Kostenkontrolle aus 2020 wie folgt dar:

		2017	2020	2021
		EW-Bau	1. Projektfreig. w.MK	2. Projektfreig. w.MK
KGR 100	Grundstück	0 €	0 €	0 €
KGR 200	Herrichten u. Erschließen	338.000 €	120.000 €	112.000 €
KGR 300	Bauwerk-Baukonstruktion	7.444.000 €	8.585.000 €	9.087.000 €
KGR 400	Bauwerk-Techn. Anlagen	2.953.000 €	3.270.000 €	3.246.000 €
KGR 500	Außenanlagen mit Planung	1.460.000 €	1.946.000 €	2.267.000 €
KGR 600	Ausstattung	125.000 €	188.000 €	44.000 €
KGR 700	Baunebenkosten	2.295.000 €	1.812.000 €	2.091.000 €
<i>Zur Aufrundung (Sicherheit)</i>		5.000 €	79.000 €	3.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>		<b>14.620.000 €</b>	<b>16.000.000 €</b>	<b>16.850.000 €</b>
		100 %	109,4 %	115,3 %

## 2 Anlass für diese Vorlage

Nach § 1 Nr.1 der am 26.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossene Fassung der Zuständigkeitsordnung ist eine erneute Entscheidung des Hauptausschusses zur Fortführung des beschlossenen Vorhabens herbeizuführen, wenn die Gesamtkosten um mehr als 20 % oder um mehr als 175.000,- € netto überschritten werden. Diese Entscheidung ist jetzt erforderlich, da die Kosten nach der jetzt vorgelegten, überarbeiteten Kostenermittlung um ca. 850.000,- € gegenüber der Kostenermittlung aus 2020 steigen.

## 3 Begründungen der Mehrkosten

Das Projekt startete bereits unter einem erheblichen Zeitdruck, da der Förderzeitraum für den Gebäudekomplex bei Maßnahmenbeginn Ende 2020 endete (im Laufe des Jahres wurde dieser dann auf Ende 2021 geschoben). Die Corona-Pandemie brach aus, als das Gebäude mitten im Bau war. Erschwerte Bedingungen (Hygieneanforderungen, Personalausfall, Lieferengpässe usw.) wirkten dabei zeitverzögernd und in Konsequenz auch budgeterhöhend.

Durch die bundesweiten behördlichen Anordnungen kam es zu KiTa- und Schulschließungen. Dies hat u. a. zu Personalausfällen bei vielen Firmen aus verschiedenen Bundesländern (z. B. Thüringen, Hamburg, Bayern) geführt. Ebenso waren viele Monteur-Unterkünfte geschlossen. Weitere konkrete Beeinträchtigungen des Bauablaufs entstanden durch Erkrankung von Mitarbeitenden, angeordnete Quarantänemaßnahmen für den Betrieb des Auftragnehmers, ausbleibende Materiallieferungen oder Mitarbeiter:innenmangel wegen Einreisebeschränkungen. Eine Baustellenstilllegung konnte vermieden werden, der Bauablauf musste jedoch angepasst werden.

### 3.1 Übersicht zu Mehr- und Minderkostenentwicklung (Differenz 2020 zu 2021):

KGR 200	Herrichten u. Erschließen	-8.000 €
KGR 300	Bauwerk-Baukonstruktion	+502.000 €
KGR 400	Bauwerk-Techn. Anlagen	-24.000 €
KGR 500	Außenanlagen mit Planung	+321.000 €
KGR 600	Ausstattung	-144.000 €
KGR 700	Baunebenkosten	+ 279.000 €
<i>(nicht benötigte Aufrundungssumme aus 2020)</i>		-76.000 €
<b>gesamt (brutto)</b>		<b>+850.000,00 €</b>

### 3.2 Erläuterung

#### Darstellung der ausschlaggebenden Abweichungen (Differenz 2020 zu 2021):

Zwischen den Kostengruppen hat es z. T. kostenneutrale Verschiebungen gegeben, die sich nicht auf den Gesamtmittelbedarf auswirken und daher hier nicht weitergehend dargestellt werden.

Maßgebliche Kostenveränderungen sind:

#### KG 200 (Minderkosten ca. 8.000 €):

- Minderkosten durch ein günstigeres Angebot des neuen Trafos konnten zugleich Mehrkosten des neuen Hausanschlusses und des Baustromanschlusses ausgleichen.

#### KG 300 (Mehrkosten ca. 502.000 €):

- Planungsänderung: Bodenfliesen anstatt Sichtbetonestrich in der Mensa aus hygienischen Gründen, Mehrkosten 23.000 €
- In der Ausschreibung/in Leistungsverzeichnissen nicht berücksichtigte Arbeiten wie Akustikpaneele für Inklusionsräume, Trockenbauverkleidungen für TGA-Leitungen, Schutzmaßnahmen durch Bauzeitverschiebungen, zusätzliche Bauheizung und Luftentfeuchter aufgrund witterungsbedingter Baufeuchte, Verkleidungen Lernbalkone, Schattenfugenprofile, Spezialdübel für Hohlkörper-Abhangdecke, Mehrkosten 136.000 €
- Mehrmengen aufgrund zu geringen Ansätzen in den Leistungsverzeichnissen wie Deckenverkleidungen und -abschlüsse, Revi-Klappen, Malerarbeiten, Rohbauarbeiten, Dachabdichtung, verlängerte Standzeiten Gerüst und Bauzaun durch coronabedingte Bauzeitverlängerung sowie Nacharbeiten von Wand-/Deckenflächen aufgrund von geändertem Bauablauf (verzögerte Materiallieferungen u. a. aufgrund der Coronapandemie und verzögerte Montagen aufgrund von Personalausfällen), Mehrkosten 219.000 €
- In der Ausführungsphase geänderte Anforderungen des Brandschutzprüfsachverständigen gegenüber der Baugenehmigung und geänderte Anforderung der Unfallkasse während der Bauschlussphase, Mehrkosten 59.500 €
- Sonstiges wie Beseitigung verschiedener Vandalismusschäden, Umstellung Sanitärcontainer zur coronabedingten Kohortenbildung, coronabedingte Hygieneanpassung, dagegen Einsparung von innenseitigen Versiegelungen und Verleistungen an Fensterelementen ergeben Mehrkosten in Höhe von 4.000 € sowie weitere kleine Einzel-Differenzen zwischen dem Kostenstand von Anfang 2020 bis zur Abrechnung in 2021

von insgesamt 30 Gewerken der 300er Baukonstruktions-Kosten ergeben Mehrkosten in Höhe von weiteren 60.500 €

KG 400 (Minderkosten ca. 24.000 €):

- Planungsänderung bei Küchenplanung (vorhandene Küchenmöbel der Kalkbrennerstraße konnten nicht wie geplant ausgebaut und im Neubau wiederverwendet werden), Einsparungen bei den Heizungsbauarbeiten (kleinerer Kessel und BHKW) und eine notwendige Produktänderung der Beleuchtung ergeben Minderkosten von 89.000 €
- Mindermengen aufgrund zu hoher Ansätze in den Leistungsverzeichnissen für Fernmeldetechnik, Gebäudeautomation und Elektro, Minderkosten 5.000 €
- In der Ausführungsphase geänderte Anforderungen des Brandschutzprüfsachverständigen gegenüber der Baugenehmigung durch notwendige Anpassungen der Lüftungsanlagen inklusive Elektroarbeiten sowie erweiterte Anforderung „Landesförderzentrum Sehen LFS“ für die Inklusionsklassen, Mehrkosten von 70.000 €

KG 500 (Mehrkosten ca. 321.000 €):

- Planungsänderungen: notwendige, veränderte Führung des Regenwassers durch vergrößertes, frostfreies Sieb, dadurch Vertiefung der Mulde inkl. Entsorgung des ausgebauten Materials, Mehrkosten ca. 92.000 €
- In Ausschreibung nicht berücksichtigte, zusätzliche Leistungen durch witterungsbedingte Ausbesserung der Baustraße sowie Herstellung von Bauminseln, Mehrkosten ca. 40.000 €
- In der Ausschreibung/in den Leistungsverzeichnissen unzureichende Massenansätze im Außenanlagengewerk durch Bodenbeprobung zur Entsorgung ergab geänderte LAGA-Zuordnungen (Bodenklassifizierung zu Fremd- und Schadstoffen des Ausbaus) als Bodenvoruntersuchung, Mehrkosten ca. 152.000 €
- Notwendige Erstellung von Provisorien durch Schulnutzung vor Fertigstellung der Außenanlagen (Fahrradstellplatz, Zwischenbegrünung) und Anpassung an Kohortenbildung auf den während der Bauzeit eingeschränkten Schulhofflächen aufgrund der Coronapandemie, Mehrkosten ca. 15.000 €
- Anpassung Honorarberechnung der Freianlagenplanung durch Anpassung an Planungsauftrag, Mehrkosten ca. 22.000 €

KG 600 (Minderkosten ca. 144.000 €):

- Niedrigere Abrechnung als Berechnung: Die Kosten für die Ausstattung wurden größtenteils aus konsumtiven Budgets bzw. Eigenbudgets des Bereichs Schule und Sport finanziert und bilden somit Minderkosten ab.

KG 700 (Mehrkosten ca. 279.000 €):

- In letzter Planungsfreigabe 2020 unzureichende Massenansätze durch Nachtrag Sigecko für verlängerte Bauzeit, Gebühren Prüfstatik, sonstige Planerleistungen, Gutachten und Baustrom, Mehrkosten ca. 49.000 €, sowie korrigierte Berechnung des TGA-Honorars (fehlerhafte Angabe bei letzter Projektfreigabe 2020: die Honorare waren in der EW-Bau in 2017 bereits in der korrekten Höhe berücksichtigt, waren zwischenzeitlich zur Projektfreigabe 2020 fehlerhaft übermittelt worden und mussten nun wieder an die EW-Bau-Kosten angepasst werden.) um 230.000 €.

#### **4 Deckung des Mehrbedarfs**

Die Deckung des Mehrbedarfs erfolgt 2021 aus dem Bereichsbudget des GMHL aus folgenden Produktsachkonten:

325.000 € aus 111029 277 7851000 R „B-Schröder-Sch./Umstruk/GebMod“

Das Projekt „B-Schröder-Sch./Umstruk/GebMod“ weist aufgrund von Projektzeitverschiebung nicht den geplanten Mittelabfluss auf.

25.000 € aus 111029 558 7851000 R „Hansehalle Ertüchtigung Bundesliga“

Das Projekt „Hansehalle Ertüchtigung Bundesliga“ liegt aktuell noch keine Baugenehmigung vor.

Die Verschiebung der VE in 2021 zu Lasten 2022 von 500.000 € erfolgt aus dem Projekt 111029 219 785100 „Rathaus, Brandschutz und Rathaushof diverse Maßnahmen“.

Das Projekt „Rathaus, Brandschutz und Rathaushof diverse Maßnahmen“ werden aktuell die umfangreichen Förderantragsunterlagen aufbereitet und eingereicht. Die VE wird voraussichtlich nicht benötigt.

Das im Jahr 2022 benötigte Urbudget in Höhe von 500.000 € wurde zum Haushalt 2022 angemeldet.

#### **Anlagen:**

- 1 - Finanzielle Auswirkungen
- 2 - Lageplan
- 3 - Fotos der Ausführung/Fertigstellung/Nutzung

Senatorin Joanna Hagen

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2021	2022	2023	2024
Erträge					
Aufwendungen	-850.000,00	-350.000,00	-500.000,00		

davon:

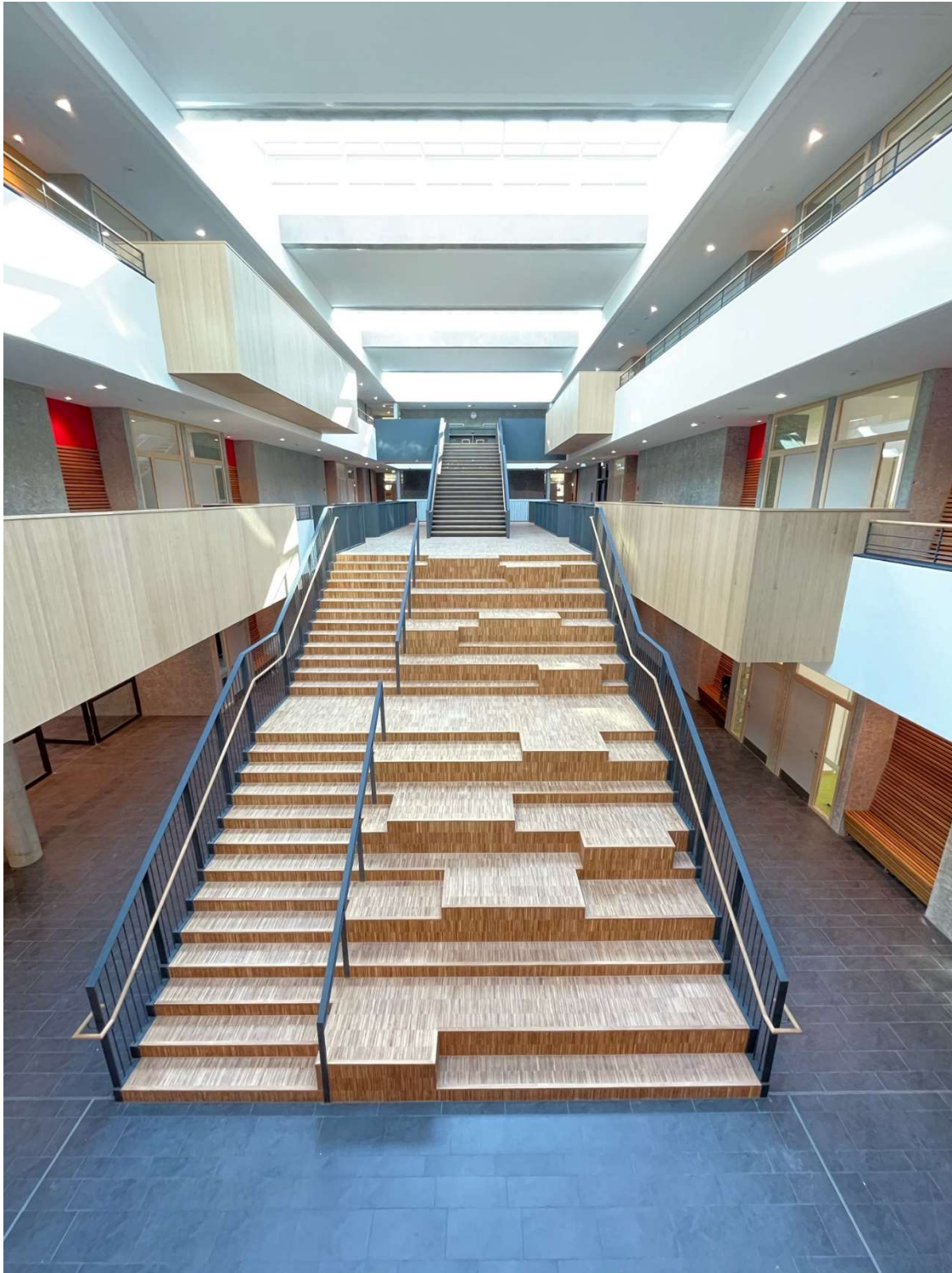
Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	-849.999,00	Fertigstellung 08/2022	-3.541,66	-10.625,00	-10.625,00
Anlagenabgang	-1,00				
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-850.000,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	-382.499,55	-25.499,97	-25.499,97	-25.499,97	-25.499,97
Einzahlungen					
Auszahlungen	-850.000,00	-350.000,00	-500.000,00		
Gesamtauswirkung Finanzplan	-850.000,00	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

2021	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt			Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. zu ordnen	X	X	X	X
Haushaltsbelastend	X	X		
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan	
	2021	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:				
(Mehr) Erträge:				
(Minder) Aufwendungen:				
(Mehr) Aufwendungen:				
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>0,00</b>	
		Produktsachkonten		
		Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:				
(Mehr) Einzahlungen:				
(Minder) Auszahlungen:				
(Mehr) Auszahlungen:	111029 063 7851000	Gebäudemanagement, St.-Jürgen GemS Umstruk/GebMod, Hochbaumaßnahmen		-350.000,00
		<b>Saldo Finanzplan</b>		<b>-350.000,00</b>



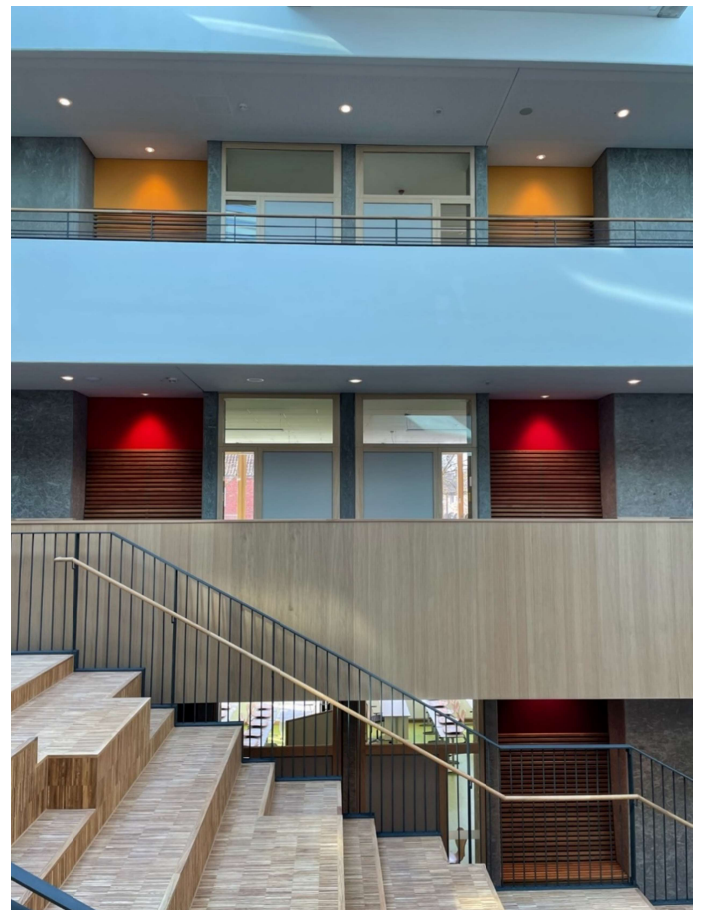
# Ersatzneubau St. Jürgen GGS



**Eingangshalle mit Treppenanlage und Lernbalkonen**



**Oberstufenbibliothek über  
Eingangsbereich**



**Galerie mit Sitznischen**



**Lernbalkone**



**Sitzflächen vor Unter- und Mittelstufenbibliothek**



**Klassenraum (24 x)**



**NaWi-Raum (4 x)**



**Werkraum (2 x)**



**Mensa**



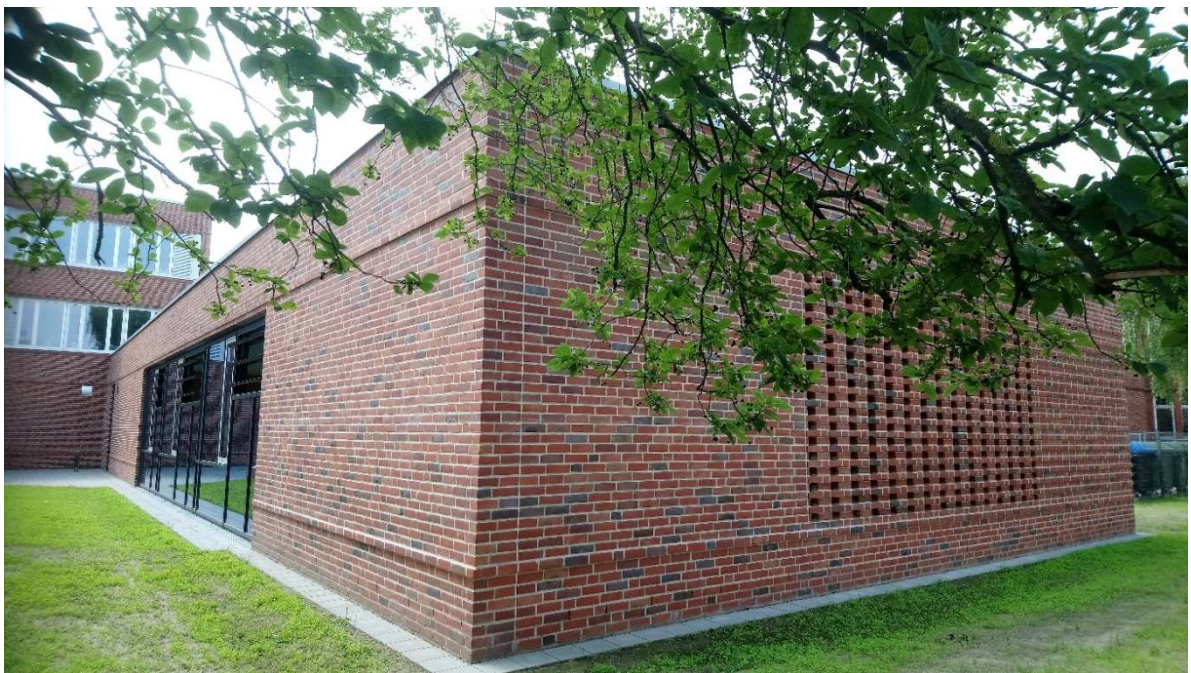
**3-geschossiger Neubau mit Eingang (vom Schulhof)**



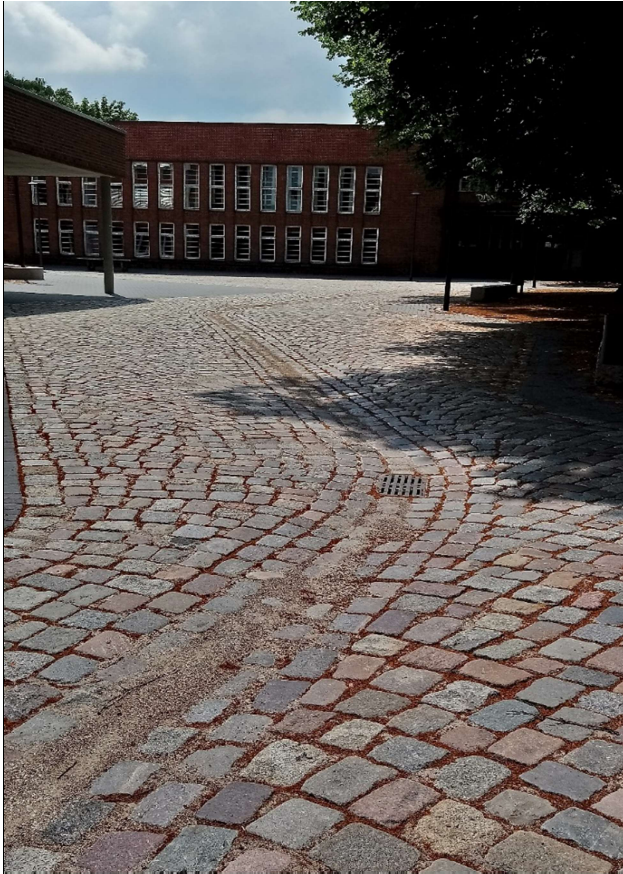
**Neubau mit Altbau im Hintergrund**



**1-geschossige Mensa-Fassade (vom Schulhof)**



**Mensa-Fassade (vom Klosterhof)**



**Schulhoffläche als „Flusslauf“**



**Regenversickerung in mehreren „Mulden“ (geformte Schulhoffläche)**



**Ausbaulaufwerk (Regenversickerung in mehreren Mulden)**



**Ausbaulaufwerk nach starkem Regen (hier noch Bauphase)**



**Fahrradstellplatz (in provisorischer Ausführung)**



**Stichstraße zum Fahrradstellplatz (mit provisorischer Oberfläche)**



**Eingangsbereich Schulhof: fehlende Vegetation**



**Oberstufenschulhof: im hinteren Teil fehlt noch Außenmöblierung**